

MUNICIPALITÉ DE SAINTE-HÉLÈNE-
DE-KAMOURASKA
MRC DE KAMOURASKA



RÈGLEMENT NUMÉRO 2026-01

RÈGLEMENT NUMÉRO 2026-01 DÉCRÉTANT
L'ADOPTION D'UN PROGRAMME DE
REVITALISATION À L'ÉGARD D'UN SECTEUR DE
LA MUNICIPALITÉ ET L'OCTROI DE
COMPENSATIONS FINANCIÈRES AYANT POUR
OBJET D'ATTÉNUER L'AUGMENTATION DES
TAXES FONCIÈRES POUVANT RÉSULTER DE LA
RÉÉVALUATION DES IMMEUBLES VISÉS PAR CE
PROGRAMME APRÈS LA FIN DES TRAVAUX

ATTENDU QU'il est de l'intérêt public de favoriser la revitalisation d'un secteur de la Municipalité compris à l'intérieur des zones 13M, 15R, 17M, 19M et 20R identifiées au plan et règlement de zonage ;

ATTENDU QUE la superficie de ces secteurs est construite à plus de 75% et que la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans ;

ATTENDU QUE les dispositions de l'article 1008 du code municipal autorisent l'établissement d'un tel programme de revitalisation ;

ATTENDU QUE le conseil municipal désire reconduire ledit programme du 1^{er} janvier 2026 jusqu'au 31 décembre 2028 ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a préalablement été donné et un projet de règlement déposé par Madame Anne-Sophie Marin le 13 janvier 2026 ;

CONSIDÉRANT QUE les membres du conseil présents déclarent avoir obtenu une copie du projet de règlement au plus tard deux jours juridiques avant cette séance, l'avoir lu et renoncé à sa lecture ;

IL EST PROPOSÉ PAR : Monsieur Steeves Bouchard
Et résolu à l'unanimité des conseillers présents ;

QUE le conseil adopte le règlement 2026-01 abrogeant le règlement 2022-06 et décrétant le renouvellement d'un programme de revitalisation à l'égard d'un secteur de la municipalité (les zones 13M, 15R, 17M, 19M et 20R) et l'augmentation de compensations financières ayant pour but d'atténuer l'augmentation des taxes foncières pouvant résulter de la réévaluation des immeubles visés par ce programme après la fin des travaux. Ce règlement est adopté pour trois ans, jusqu'au 31 décembre 2028.

QUE le présent règlement portant le numéro 2026-01 soit adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 DÉFINITIONS

Dans le présent règlement, à moins qu'il en soit spécifié autrement, les définitions contenues dans le règlement de zonage numéro 2025-02, tel qu'édicte par le règlement 2026-01, s'appliquent « mutatis mutandis » ;

Taxes foncières :

Pour les fins du présent règlement, les taxes foncières incluent la taxe foncière générale et toutes autres taxes municipales basées sur la valeur de l'immeuble au rôle d'évaluation

Exercice financier :

La période comprise entre le 1er janvier et le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 3 BUT DU RÈGLEMENT

Ce règlement a pour but de favoriser la rénovation et la construction de nouveaux immeubles résidentiels dans le secteur visé.

ARTICLE 4 SECTEUR VISÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent uniquement aux immeubles résidentiels situés dans les **zones 13M, 15R, 17M, 19M et 20R** telles qu'identifiées aux plan et règlement de zonage de la municipalité.

ARTICLE 5 IMMEUBLES ADMISSIBLES

Pour être admissible, tout bâtiment doit être utilisé à des fins résidentielles. De plus, l'immeuble ou le bâtiment doit respecter les dispositions du règlement de zonage en vigueur.

Enfin, pour être admissible, que ce soit une nouvelle construction ou une construction faisant l'objet de rénovations ou d'agrandissement, le ou les propriétaires doivent obtenir un **permis de construction** en bonne et due forme.

ARTICLE 6 CATÉGORIES D'IMMEUBLES ET DE TRAVAUX ADMISSIBLES

Pour les fins du présent règlement, deux catégories d'immeubles et de travaux admissibles sont identifiées :

- Construction d'immeubles neufs à vocation résidentielle.
- Rénovation ou agrandissement d'immeubles à vocation résidentielle.

ARTICLE 7 TRAVAUX ADMISSIBLES

Les travaux admissibles, pour des fins de compensation financière, sont exclusivement les nouvelles constructions résidentielles et la rénovation ou l'agrandissement de bâtiments résidentiels ayant pour effet **d'augmenter d'au moins 15 000\$** l'évaluation des immeubles visés par ces travaux, suivant le certificat d'évaluation pour modification au rôle délivré en vertu de la loi sur la fiscalité municipale.

ARTICLE 8 CALCUL DE LA COMPENSATION FINANCIÈRE

Pour l'exercice financier suivant la réévaluation foncière faite suite aux travaux réalisés, le montant de la compensation financière est égal à cent pour cent (100%) de la différence entre le montant des taxes foncières municipales qui serait dû si, l'évaluation n'avait pas été modifiée, et le montant des taxes foncières effectivement dû après évaluation.

Pour le deuxième exercice financier suivant la réévaluation foncière faite suite aux travaux réalisés, le montant de la compensation financière est égal aussi à cent pour cent (100%) de la différence entre le montant des taxes foncières qui serait dû, si l'évaluation n'avait pas été modifiée, et le montant des taxes foncières municipales qui serait effectivement dû après évaluation.

ARTICLE 9 OBLIGATION DE PRÉSENTER UNE DEMANDE DE COMPENSATION FINANCIÈRE

Le ou les propriétaires qui sont éligibles à l'octroi d'une compensation financière dans le cadre de ce programme de revitalisation doivent obligatoirement présenter une demande écrite pour chaque exercice financier. Ils doivent acheminer cette demande avant la fin de l'exercice financier visé à la directrice générale et secrétaire-trésorière de la municipalité. Cette demande doit contenir toutes les informations suivantes et être signée par le ou les demandeurs :

- Le nom et l'adresse du ou des propriétaires inscrit(s) au rôle d'évaluation au moment de la demande ;
- L'adresse de la nouvelle construction, si différente de celle du ou des propriétaires ;
- La date de la fin des travaux ;
- Indication de l'exercice financier visé (premier ou second) ;
- Une attestation à l'effet que l'immeuble inscrit au rôle d'évaluation ne fait ou ne fera pas l'objet d'une contestation d'évaluation, ou, s'il y a eu contestation de l'inscription au rôle, une copie de la décision finale rendue.

ARTICLE 10 ARRÉRAGE DES TAXES MUNICIPALES ET DETTES ENVERS LA MUNICIPALITÉ

Dans le cas où le ou les demandeurs d'une compensation financière doivent de l'argent à la Municipalité, que ce soit pour des arrérages de taxes, des droits de mutation impayés ou toute autre facture impayée, aucune compensation financière dans le cadre de ce programme ne peut être versée avant que toutes les dettes envers la Municipalité aient été acquittées.

ARTICLE 11 CONTESTATION DE L'ÉVALUATION

Lorsqu'une inscription au rôle d'évaluation d'un immeuble pouvant faire l'objet d'une compensation financière en vertu du présent règlement est contestée, la compensation financière n'est remise qu'au moment où une décision finale est rendue sur l'évaluation de l'immeuble.

ARTICLE 12 FONDS GÉNÉRAL

Les sommes nécessaires au paiement des compensations financières sont puisées à même le fonds général de la municipalité.

ARTICLE 13 FIN DES TRAVAUX OU TRAVAUX COMPLÉTÉS

Pour les fins du présent règlement, la fin des travaux correspond à la date réelle de la fin des travaux ou de l'occupation de l'immeuble. Toutefois, les travaux sont automatiquement réputés terminés un an après la date d'émission du permis de construction.

ARTICLE 14 PAIEMENT DES COMPENSATIONS FINANCIÈRES

Dans le cadre de ce programme, la Municipalité de Sainte-Hélène-de-Kamouraska effectue le paiement des compensations financières, une fois le compte de taxes entièrement acquitté.

La trésorière détermine le montant de la subvention auquel le propriétaire a droit et, le cas échéant, le verse dans les trente jours de la réception de la demande.

ARTICLE 15 CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE

Pour les fins du présent règlement, la compensation financière s'applique à l'immeuble éligible et ne peut être versée qu'une seule fois par exercice financier.

Dans le cas de la vente ou du transfert de l'immeuble bénéficiaire d'une compensation financière, il appartient au vendeur et au nouveau propriétaire de faire les ajustements financiers pour partager, s'il y a lieu, le montant de la compensation financière pour l'exercice financier en cours.

ARTICLE 16 DATES D'ENTRÉE EN VIGUEUR ET DE FIN DU PROGRAMME DE REVITALISATION

Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2026
Fin du programme : le 31 décembre 2028

Nonobstant les autres dispositions du présent règlement, ce programme s'applique uniquement aux immeubles pour lesquels un permis de construction aura été émis avant le 31 décembre 2028 et aux immeubles pour lesquels un certificat d'évaluation constatant l'augmentation de la valeur au rôle d'un immeuble est déposé durant cette période.

ARTICLE 17 TAXES NON ASSUJETTIES AU PRÉSENT RÈGLEMENT

Pour les fins du présent règlement, le calcul de la compensation financière se fait exclusivement à partir de taxes foncières telles que décrites à l'article 2 du présent règlement. Ainsi, les taxes de service (aqueduc, égout, ordures et récupération, vidange ou autres taxes éventuelles) doivent être acquittées et n'entrent pas dans le calcul de la compensation financière.

ARTICLE 18 INVALIDITÉ PARTIELLE

Le conseil de la municipalité de Sainte-Hélène décrète le présent règlement dans son ensemble et également article par article, de manière à ce que si un article du présent règlement était un jour déclaré nul par un tribunal compétent, les autres articles ou dispositions du règlement ne seront pas affectés par une telle nullité.

ARTICLE 19 REMPLACEMENT

Le présent règlement abroge toute résolution ou règlement antérieur incompatible avec ce règlement, notamment le règlement 2022-06.

ARTICLE 20 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Sainte-Hélène-de-Kamouraska, le 10^e jour de février 2026

Annie Levasseur, mairesse

Cédric Lauzon, directeur général et greffier-trésorier

Avis de motion le 13 janvier 2026
Dépôt du projet de règlement le 13 janvier 2026
Adoption le 10 février 2026
Entrée en vigueur (avis de promulgation) le 11 février 2026